

Правила предоставления нежилых зданий и помещений, входящих в состав объектов инфраструктуры территории инновационного центра «Сколково» от 2 июля 2020 года

(утверждены Советом Директоров Фонда «Сколково» 2 июля 2020 года, согласованы Попечительским Советом Фонда «Сколково» 3 июня 2020 года, опубликованы на сайте Фонда «Сколково» 6 августа 2020 года; в редакции изменений, утвержденных Советом Директоров Фонда «Сколково» 25 июня 2021 года, согласованных Попечительским Советом Фонда «Сколково» 28 апреля 2021 года, опубликованных на сайте Фонда «Сколково» 2 июля 2021 года)

1. Общие положения

1.1. Настоящие Правила предоставления нежилых зданий и помещений, входящих в состав объектов инфраструктуры территории инновационного центра «Сколково» (далее – Правила), разработаны в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 28 сентября 2010 года № 244-ФЗ «Об инновационном центре «Сколково» (далее – Закон) и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

1.2. Правила определяют совокупность прав и обязанностей лиц, участвующих в реализации проекта создания и обеспечения функционирования инновационного центра «Сколково», в сфере отношений по предоставлению управляющей компанией, дочерними обществами управляющей компании и управляющими нежилых зданий и помещений, входящих в состав инфраструктуры территории инновационного центра «Сколково».

1.3. Для целей Правил применяются следующие понятия и термины:

дочернее юридическое лицо – дочернее общество, а также иные организации, учредителем которых является управляющая компания;

дочернее общество - хозяйственное общество, созданное управляющей компанией в том числе в целях осуществления в соответствии с Законом части функций управляющей компании;

лицо, участвующее в реализации проекта, – лицо, участвующее в реализации проекта в значении Закона;

лица, осуществляющие деятельность по обеспечению реализации проекта, – лица, участвующие в реализации проекта, а также иные лица, деятельность которых связана с реализацией проекта

либо с обеспечением его реализации и критерии отнесения к которым определяются согласно пункту 1.9 Правил;

объект - здание, сооружение или нежилое помещение в здании, а также части зданий, сооружений, помещений (в том числе не ограниченная строительными конструкциями), входящие в состав инфраструктуры центра;

партнер – юридическое лицо, признаваемое официальным партнером, ключевым партнером в соответствии с Положением о присвоении и утрате статуса партнера управляющей компании, утверждаемым управляющей компанией;

проект – проект создания и обеспечения функционирования центра в значении Закона;

территория центра – территория центра в значении Закона;

управляющая компания - российское юридическое лицо, на которое в установленном порядке возложена реализация проекта;

управляющий – юридическое лицо или индивидуальный предприниматель, которому управляющая компания поручила или иным образом передала отдельные функции по организации эксплуатации объектов инфраструктуры, находящихся на территории центра, и обеспечению их функционирования. В соответствии с пунктом 7 статьи 8 Закона к деятельности данных лиц применяются положения Закона, регулирующие деятельность управляющей компании по осуществлению соответствующих функций, в связи с чем соблюдение и исполнение правил проекта является обязательным условием осуществления деятельности указанными лицами как лицами, участвующими в реализации проекта;

участник проекта – участник проекта в значении Закона;

центр – инновационный центр «Сколково» в значении Закона;

ЦКП - центр коллективного пользования, представляющий собой имущественный комплекс и включающий совокупность научно-технологического оборудования лабораторного и (или) испытательного и (или) производственного и иного вспомогательного назначения, принадлежащий на праве собственности или ином праве участнику проекта, дочернему обществу либо третьему лицу, аккредитованному управляющей компанией или дочерним обществом. ЦКП размещаются на территории центра в целях реализации проекта, в том числе в целях содействия осуществлению исследовательской деятельности и коммерциализации ее результатов участниками проекта.

1.4. Правила определяют порядок и условия предоставления объектов, находящихся в собственности, во владении и (или) пользовании управляющей компании, дочерних обществ, управляющих.

Порядок и условия предоставления объектов, которые находятся во владении и (или) пользовании управляющей компании, дочерних

юридических лиц, управляющих либо которыми они распоряжаются на иных законных основаниях (в том числе по агентскому договору, договору доверительного управления и иным основаниям), определяются Правилами с учетом условий и ограничений, установленных договорами, заключенными между собственниками таких объектов и управляющей компанией, дочерним обществом, управляющим.

Установленные Правилами условия предоставления объектов не применяются к договорам, заключаемым между управляющей компанией или дочерним юридическим лицом с дочерним юридическим лицом, управляющим.

1.5. Правила не применяются к отношениям, возникающим в связи с предоставлением:

- 1) помещений, предназначенных для проживания и (или) пребывания, входящих в состав инфраструктуры территории центра;
- 2) объектов, являющихся частью системы коммунальной инфраструктуры (в том числе кабельных коллекторов, объектов, предназначенных для передачи ресурсов, переработки и вывоза мусора, линейных объектов и т.п.).

Предоставление управляющей компанией отдельных объектов нежилого фонда Автономной некоммерческой образовательной организации высшего образования «Сколковский институт науки и технологий», партнерам, а также для размещения на территории центра подразделений федеральных органов исполнительной власти и иных органов, указанных в части 2 статьи 19 Закона, может осуществляться на особых условиях и в особом порядке, определяемых коллегиальным исполнительным органом управления управляющей компании.

1.6. Правила становятся условиями сделок, заключенных управляющей компанией, дочерними обществами, управляющими с лицами, участвующими в реализации проекта, в целях обеспечения его реализации.

1.7. Договоры аренды или безвозмездного пользования объектами, заключаемые с участниками проекта и иными лицами, участвующими в реализации проекта, должны соответствовать Правилам. Соответствующие договоры могут включать положения, не предусмотренные Правилами, но не противоречащие им.

1.8. Контроль за соблюдением Правил осуществляется управляющей компанией в соответствии с законодательством Российской Федерации и Правилами.

1.9. Единоличный исполнительный орган управляющей компании или уполномоченное им лицо в целях применения Правил вправе издавать приказы, содержащие конкретизацию положений, предусмотренных Правилами, включая порядок и условия

предоставления объектов и порядок определения ставок аренды, утверждать формы документов, используемых при реализации положений Правил, в том числе типовые или примерные формы договоров, которые не могут противоречить Правилам.

1.10. В случае внедрения электронной системы, позволяющей осуществлять взаимодействие арендаторов, ссудополучателей (лиц, претендующих на заключение договоров аренды объектов или безвозмездного пользования объектами) с лицом, осуществляющим предоставление объектов в электронном виде, приказом единоличного исполнительного органа управляющей компании или уполномоченного им лица может быть установлен порядок взаимодействия с использованием указанной системы.

2. Общие условия предоставления объектов

2.1. Предоставление объектов осуществляется на основании заявлений. Лицо, предоставляющее объекты, обязано обеспечить прием, обработку, сквозной учет и хранение заявлений. В случае внедрения электронной системы, позволяющей осуществлять взаимодействие лиц, претендующих на предоставление им объектов в пользование, предусмотренной пунктом 1.10 Правил, прием, обработка, учет и хранение заявлений могут осуществляться в электронной форме.

2.2. Информация, включаемая в заявления о предоставлении объектов, перечень прилагаемых к заявлениям документов, порядок и сроки рассмотрения заявлений определяются приказом управляющей компании, издаваемым в соответствии с пунктом 1.9 Правил.

2.3. Если предоставление объектов осуществляется дочерним обществом, управляющим, указанные лица в порядке информационного взаимодействия вправе запросить у управляющей компании необходимые сведения и документы, подтверждающие право заявителя на заключение договора аренды.

Управляющая компания в порядке информационного взаимодействия вправе запрашивать у дочернего общества, управляющего документы, подтверждающие надлежащие сбор, обработку и учет заявлений, а также право заявителей на заключение договоров аренды, соблюдение условий использования помещений.

Порядок и сроки предоставления сведений управляющей компанией и иными лицами, участвующими в информационном взаимодействии, определяется приказом управляющей компании, издаваемым в соответствии с пунктом 1.9 Правил.

2.4. Объекты предоставляются в аренду (субаренду) или безвозмездное пользование (ссуду) на основании соответствующего договора, заключаемого с заявителем. К договорам субаренды применяются положения Правил о договорах аренды. В безвозмездное

пользование объекты могут предоставляться исключительно по решению коллегиального исполнительного органа управления управляющей компании.

2.5. Порядок и сроки заключения договора аренды, ссуды определяются приказом управляющей компании, издаваемым в соответствии с пунктом 1.9 Правил. Если заключение договора осуществляется путем направления заявителю оферты, срок акцепта оферты должен составлять не более 10 рабочих дней со дня ее получения заявителем. По истечении указанного срока договор на этот же объект может быть заключен с другим заявителем.

2.6. Арендатор, ссудополучатель обязан использовать объект по назначению, своевременно вносить арендную плату в размере и порядке, установленными договором, оплачивать коммунальные услуги, услуги холодоснабжения и связи в порядке, установленном управляющей компанией.

Арендатор, ссудополучатель не вправе сдавать без согласия арендодателя объект как в целом, так и частично в субаренду, передавать свои права и обязанности по договору аренды третьим лицам, предоставлять объект в безвозмездное пользование, передавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества или паевого взноса в производственный кооператив, а также распоряжаться своими правами по договору и (или) передавать объект любым иным образом. Если это может создать препятствия для использования объекта в целях реализации проекта, арендодатель, ссудодатель не вправе давать согласие на совершение указанных выше действий. Арендодатель, ссудодатель может отказать в даче согласия и по иным основаниям по своему усмотрению.

Договор аренды или ссуды должен содержать указанные в настоящем пункте условия, а также условие о праве арендодателя или ссудодателя на односторонний отказ от исполнения договора в случае нарушения пользователем указанного запрета.

3. Разрешенное использование объектов

3.1. Объекты могут быть использованы исключительно в целях обеспечения реализации проекта по следующему назначению (далее – разрешенное использование объектов):

3.1.1. Для размещения лабораторий и ЦКП. В указанных целях предоставляются оборудованные и необорудованные лаборатории и иные объекты, специально предназначенные для осуществления исследовательской деятельности (за исключением IT-лабораторий), а также помещения для размещения ЦКП. Объекты предоставляются для указанного использования в следующем порядке:

- 1) в первую очередь - участникам проекта;

2) во вторую очередь - партнерам и юридическим лицам, являющимся партнерскими центрами партнеров в соответствии с соглашением о партнерстве;

3) в третью очередь - иным лицам, в том числе лицам, осуществляющими деятельность по обеспечению реализации проекта, не являющимся лицами, участвующими в реализации проекта, в порядке и на условиях, установленных приказом управляющей компании, издаваемым в соответствии с пунктом 1.9 Правил. При этом в целях соблюдения указанной очередности договор, заключаемый с лицом, не указанным в подпунктах 1 или 2 выше, должен содержать условие о праве на односторонний отказ арендодателя, ссудодателя от исполнения договора с уведомлением пользователя за разумный срок, который не может быть более трех месяцев.

Лицам, аккредитованным в качестве операторов ЦКП (далее - операторы ЦКП), объекты, указанные в настоящем пункте, могут быть предоставлены исключительно в целях размещения ЦКП. При условии, что договоры с операторами ЦКП содержат положение о том, что право пользования ЦКП либо услуги ЦКП предоставляются участникам проекта в соответствии с указанной очередностью исключительно для осуществления исследовательской деятельности и коммерциализации ее результатов, приказом управляющей компании, изданным в соответствии с пунктом 1.9 Правил, может быть предусмотрено внеочередное предоставление объектов операторам ЦКП. Если предоставление объектов осуществляется дочерним обществом, решение о предоставлении операторам ЦКП объектов во внеочередном порядке может быть принято единоличным исполнительным органом дочернего общества.

3.1.2. Для размещения офисов. В указанных целях объекты могут использоваться для обеспечения реализации проекта, в том числе для исследовательской деятельности и коммерциализации ее результатов в соответствии с Законом (включая размещение IT-лабораторий), в целях обеспечения нахождения на территории центра постоянно действующих исполнительных органов и иных работников пользователей объектов. Объекты предоставляются для указанного использования в следующем порядке:

1) в первую очередь - участникам проекта;

2) во вторую очередь – партнерам и юридическим лицам, являющимся партнерским центром партнеров в соответствии с соглашением о партнерстве;

3) в третью очередь – иным лицам, в том числе лицам, осуществляющими деятельность по обеспечению реализации проекта, не являющимся лицами, участвующими в реализации проекта, в порядке и на условиях, установленных приказом управляющей компании, издаваемым в соответствии с пунктом 1.9 Правил. В целях

соблюдения указанной очередности договор, заключаемый с лицом, не указанным в подпунктах 1 или 2 выше, должен содержать условие о праве на односторонний отказ арендодателя или ссудодателя от исполнения договора, с уведомлением пользователя за разумный срок, который не может быть более трех месяцев.

3.1.3. Для проведения конференций, выставок, переговоров и других ограниченных по времени мероприятий. Объекты предоставляются для указанного использования в порядке календарной очередности поступления заявлений.

Передача объектов в указанных в настоящем пункте целях в пользование на неопределенный срок, то есть без определения конкретного, указанного в часах или днях срока пользования объектами, не допускается.

Если предоставление объекта в пользование в указанных в настоящем пункте целях включает предоставление не только объекта, но и оборудования, необходимого для проведения мероприятия, перечень предоставляемого оборудования должен быть приведен в договоре, заключаемом с заявителем.

Договоры, по которым объекты предоставляются в пользование в указанных в настоящем пункте целях, могут быть заключены в письменной форме любым способом, не противоречащим действующему законодательству, в том числе путем заключения договора присоединения.

В случае внедрения электронной системы, позволяющей осуществлять взаимодействие лиц, претендующих на предоставление им объектов в пользование, предусмотренной пунктом 1.10 Правил, возможны подача заявления в электронной форме и заключение договора в электронной форме путем подписания документов электронной подписью.

Передача объекта в пользование в указанных в настоящем пункте целях и возврат объекта должны подтверждаться любыми способами (в том числе путем подписания актов, проставления подписей в журнале пользования или иным образом), позволяющими подтвердить состав и состояние передаваемого объекта (а также оборудования, если объект предоставляется вместе с оборудованием), дату и время передачи (возврата). Выполнение указанного в настоящем абзаце условия обязательно во всех случаях предоставления объектов в пользование, в том числе по договорам аренды или ссуды, а также когда помещение предоставляется в рамках оказания услуг по проведению мероприятия, исполнения смешанных и иных договоров.

3.1.4. Для размещения предприятий розничной торговли, общественного питания, бытового обслуживания, а также предоставления образовательных, медицинских, спортивных и иных услуг на территории центра, обеспечения досуга. Объекты

предоставляются для указанного использования путем проведения процедуры отбора или в ином порядке, предусмотренном приказом управляющей компании, издаваемым в соответствии с пунктом 1.9 Правил.

При наличии только одного заявления на предоставление объекта объект может быть предоставлен для указанного использования единственному заявителю в порядке, предусмотренном указанным приказом управляющей компании.

3.1.5. Для использования в качестве вспомогательных объектов, в том числе складских и иных технических объектов. Объекты предоставляются для указанного использования в порядке календарной очередности поступления заявлений.

3.2. Указанное в пункте 3.1 Правил разрешенное использование должно быть указано в договоре аренды или ссуды. В договор аренды или ссуды подлежит включению условие о праве арендодателя или ссудодателя на односторонний отказ от исполнения договора в случае нарушения пользователем указанного в договоре разрешенного использования.

3.3. Предоставление объектов управляющей компании, дочерним юридическим лицам, управляющим, а также органам или лицам, осуществляющим публичные функции или предоставляющих публичные услуги (если размещение таких органов или лиц на территории центра является необходимым в силу законодательства Российской Федерации либо решение об их размещении принимает управляющая компания), осуществляется вне установленной в пункте 3.1 Правил очередности, а в случае, когда для предоставления объектов для определенного разрешенного использования в соответствии с пунктом 3.1 Правил требуется проведение процедур отбора – без проведения процедур отбора.

4. Контроль за соблюдением условий использования объектов

4.1. Управляющая компания осуществляет контроль соблюдения условий использования участниками проекта и иными лицами объектов, принятых ими на себя обязанностей в отношении объектов, переданных в аренду, безвозмездное пользование.

4.2. Контроль за соблюдением условий использования участниками проекта, иными лицами объектов осуществляется путем оценки соответствия деятельности арендаторов, ссудополучателей разрешенному использованию соответствующего объекта, соблюдения ими обязательств по соответствующему договору, осмотра объекта и фиксации допущенных нарушений.

4.3. Плановый контроль соблюдения условий использования арендаторами, ссудополучателями объектов, установленных договорами аренды или безвозмездного пользования включает в себя

право на проведение следующих мероприятий, осуществляемых совместно или по отдельности:

1) регулярная проверка использования арендатором, ссудополучателем объекта согласно условиям договора аренды, безвозмездного пользования (инспекция объекта);

2) регулярная проверка исполнения арендатором обязательств по оплате арендной платы, коммунальных и иных услуг посредством проведения сверки расчетов (документальная проверка).

4.4. Плановый контроль исполнения договора аренды или безвозмездного пользования осуществляется в следующих случаях:

1) не чаще одного раза в месяц и не реже, чем через каждые три месяца действия договора аренды или безвозмездного пользования;

2) при истечении срока действия договора аренды или безвозмездного пользования (за три календарных дня до даты истечения срока действия договора).

О проведении инспекции объекта пользователь должен быть предупрежден не менее чем за 24 часа до начала инспекции.

4.5. Целью проведения инспекции объекта служит выявление нарушений арендаторами, ссудополучателями обязательств по соответствующему договору.

4.5.1. Инспекция проводится уполномоченным работником управляющей компании единолично либо, по решению уполномоченного лица управляющей компании, комиссией.

4.5.2. По итогам инспекции составляется акт, в котором фиксируются все выявленные в ходе инспекции нарушения.

4.5.3. В случае выявления нарушений уполномоченный работник управляющей компании или комиссия в течение трех рабочих дней после дня составления протокола готовят отчет, в котором отражаются установленные обстоятельства нарушения арендаторами, ссудополучателями обязательств по соответствующему договору.

Данный отчет в течение одного рабочего дня направляется работникам управляющей компании, уполномоченным принимать решения о прекращении договоров пользования объектами, в целях применения мер гражданско-правовой ответственности и (или) мер по расторжению договора, предусмотренных законодательством Российской Федерации и договором аренды или безвозмездного пользования объектом.